

*Direction générale de l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction*

**Circulaire UHC/DH2 n° 2006-19 du 22 mars 2006 sur l'application des mesures relatives au changement d'usage des locaux d'habitation**

NOR : *SOCU0610463C*

*Textes abrogés :*

Circulaire n° 72-158 du 3 octobre 1972 relative aux changements d'affectation et démolitions de locaux ;

Circulaire n° 89-69 du 3 novembre 1989 relative aux changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

*Publication : Bulletin officiel.*

*Le directeur général à Mesdames et Messieurs les préfets de département ; Mesdames et Messieurs de la direction départementale de l'équipement (pour attribution) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région ; Mesdames et Messieurs de la direction régionale de l'équipement ; Mesdames et Messieurs des centres interrégionaux de formation professionnelle ; Mesdames et Messieurs de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ; Mesdames et Messieurs de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ; Mesdames et Messieurs de la mission interministérielle d'inspection du logement social (pour information).*

Le régime de changement d'affectation, dont l'origine remonte à l'année 1945, a vu sa pratique essentiellement concentrée sur Paris, sa proche banlieue et dans quelques villes de grande ou moyenne importance. En raison de la complexité et de l'inadaptation du dispositif instauré par les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le Gouvernement, conscient des difficultés d'application de la réglementation actuelle et soucieux de maintenir une protection des locaux à usage d'habitation, a souhaité par une réforme de la procédure rendre les règles plus lisibles et mieux adaptées au contexte actuel.

C'est l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction qui, dans ses articles 24 à 29, fixe les lignes de cette réforme dont le changement premier porte sur le champ d'application géographique et dont la mise en œuvre nécessite que vous définissiez localement dans un arrêté les « règles du jeu », en vous appuyant notamment, lorsqu'il en existe un, sur le contenu du programme local de l'habitat (PLH).

La procédure ne s'applique plus désormais obligatoirement qu'à Paris, aux villes des départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ainsi qu'aux villes de plus de 200 000 habitants (et non plus aux villes de plus de 10 000 habitants). Néanmoins, la possibilité d'en décider la mise en œuvre pour tout ou partie de commune dont la population est inférieure à ce nouveau seuil demeure, en application de l'article L. 631-9 du CCH.

Vous devrez donc :

- si votre département est en totalité ou en partie dans le champ d'application du nouveau dispositif élaborer l'arrêté mentionné à l'article L. 631-7-1, définissant les conditions de délivrance des autorisations ainsi que les règles de compensations. Cet arrêté pourra, le cas échéant, prévoir des dispositions adaptées à chaque commune concernée (*cf.* annexe I) ;

- si votre département ne comprend aucune commune entrant dans le champ d'application obligatoire, consulter les maires des communes où la situation du logement vous semblerait justifier des mesures de protection, notamment si ces communes appliquaient le dispositif. A l'issue de cette consultation, il vous appartiendra, si nécessaire, de prendre la décision d'étendre à ces communes le nouveau régime d'autorisation (*cf.* § I-6-1 de la notice technique) et de prendre ensuite l'arrêté mentionné à l'article L. 631-7-1.

Vous veillerez, lors de l'élaboration de cet arrêté, à organiser des réunions de concertation avec les représentants des professionnels les plus concernés par les changements d'usage des locaux d'habitation, notamment les professions libérales.

Vous vous attacherez également, en complément de sa publication au recueil des actes administratifs du département, à assurer une large publicité de cet arrêté, notamment par voie électronique, afin de permettre aux professionnels tels que notaires, avocats, géomètres-experts... appelés à intervenir sur plusieurs départements, d'avoir accès à ce document.

La présente circulaire est accompagnée d'une notice technique destinée à :

- vous commenter les dispositions nouvelles essentielles, celles qui sont maintenues, celles qui sont abrogées, les autres dispositions ainsi que les modalités d'entrée en vigueur ;

- vous donner les indications nécessaires à la prise de l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 631-7-1 (*cf.* annexe I).

Par ailleurs, les circulaires n° 72-158 du 3 octobre 1972 et n° 89-69 du 3 novembre 1989 qui donnaient des instructions notamment sur le régime des compensations et sur le caractère personnel des autorisations n'étant plus adaptées à la situation actuelle du logement, sont abrogées.

NOTICE TECHNIQUE  
I. - LE NOUVEAU RÉGIME  
I.1. **Article L. 631-7**

Il convient de noter que le terme « usage » a remplacé le terme « affectation », ce dernier étant souvent source de confusion avec la notion de « destination » utilisée en matière de permis de construire.

*I.1.1. Champ d'application géographique réduit*

Le dispositif s'applique dorénavant à Paris, aux villes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ainsi qu'aux villes de plus de 200 000 habitants. En effet, l'application de l'article L. 631-7 ne se justifie que lorsqu'il existe une forte spéculation immobilière, de nature à réduire les surfaces destinées à l'habitation. Or, cette situation se rencontre pour l'essentiel dans les villes importantes (ou à leur périphérie), d'où le relèvement du seuil de population pour les villes répondant à ce critère de tension du marché immobilier.

A ce jour, les villes de plus de 200 000 habitants concernées par ce dispositif sont : Paris, Lille, Lyon, Marseille, Toulouse, Nice, Bordeaux, Nantes, Strasbourg, Rennes, Montpellier.

*I.1.2. Un domaine d'application mieux défini et simplifié*

I.1.2.1. Définition des locaux à usage d'habitation  
*Locaux concernés*

L'article L. 631-7 définit les locaux à usage d'habitation par référence à la notion de logement, cette notion devant être comprise dans un sens très large, éclairé par le critère de la résidence principale ; elle recouvre tous les locaux d'habitation ainsi que leurs annexes quels que soient les parcs dont ils relèvent, privé ou public, et leur date de construction.

*Quelques définitions complémentaires*

Les annexes :

Constituent des annexes tous les locaux attachés à un logement situés dans le même immeuble que celui-ci et inclus dans le bail d'habitation tels que caves, celliers, greniers, garages, parkings privatifs. Il en est également ainsi dans un immeuble ou dans un groupe d'immeubles collectifs d'habitation des locaux communs tels que les locaux à vélos, locaux techniques qui sans être spécifiés dans le bail n'en demeurent pas moins attachés à l'usage d'habitation de l'immeuble.

A l'inverse ne sont pas considérés comme des annexes les locaux tels que les garages lorsqu'ils font l'objet de contrats de location distincts et qu'ils sont situés dans un immeuble à destination autre qu'habitation.

Logements meublés :

A la différence de la situation antérieure où les locaux d'habitation et les meublés relevaient de deux catégories distinctes de locaux, l'article L. 631-7 nouveau précise que les meublés constituent des locaux destinés à l'habitation dès lors qu'ils rentrent dans le champ d'application de l'article L. 632-1 du CCH, c'est-à-dire qu'ils constituent la résidence principale du preneur et qu'ils font l'objet d'un bail écrit obligatoire d'un an renouvelable, pouvant être ramené à neuf mois pour les étudiants.

Pour cette raison, la transformation d'un logement nu en meublé n'est plus soumise à autorisation comme dans l'ancien dispositif.

En revanche, le changement à un tout autre usage, sans autorisation préalable, de logements meublés à titre de résidence principale, en hôtel de tourisme, en location meublée saisonnière ou en location meublée à usage de résidence secondaire, demeure irrégulier. Il est à noter que la notion de loueur professionnel est abandonnée. Ainsi, les dispositions du L. 631-7 s'appliquent dès lors que le bailleur donne à la location un seul local.

Ne rentrent pas dans la catégorie des logements meublés et à ce titre ne constituent pas des locaux destinés à l'habitation au sens de l'article L. 631-7 les résidences de tourisme.

Ces établissements ont vocation à être loués à des touristes et ne s'adressent en principe qu'à des clients de passage n'y établissant pas leur résidence principale.

Les logements foyers - les résidences pour personnes âgées :

Les résidences pour personnes âgées dont les logements foyers, qu'ils soient ou non médicalisés, constituent une catégorie de logement.

Les chambres de service ou chambres de « bonne » :

Rentrent dans cette catégorie les chambres situées sous les combles, telles que celles qui existent notamment dans les immeubles haussmanniens à Paris.

Les logements inclus dans un bail commercial :

Il s'agit des locaux d'habitation accessoires aux locaux commerciaux et qui font partie d'un même bail « commercial » en vertu de la jurisprudence existante.

#### I.1.2.2. Suppression du régime d'autorisation des changements d'usage sur les locaux administratifs et professionnels

Le régime de 1945 visait à protéger les locaux d'habitation sous forme d'une double obligation. En effet, en vertu du 1<sup>o</sup> de l'article L. 631-7 ancien, les locaux à usage d'habitation devaient conserver cet usage ; pour les autres visés au 2<sup>o</sup> du même article, notamment ceux qui étaient à usage administratif, professionnel ainsi que les meublés, hôtels, pensions de famille ou établissements similaires, s'ils ne conservaient pas leur destination primitive, ils devenaient à usage d'habitation.

La réforme a supprimé cette deuxième obligation, le nouveau dispositif étant recentré sur la protection de l'habitat existant.

#### I.1.3. Une nouvelle date de référence

##### I.1.3.1. L'année 1970

La réforme prévoit qu'un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1<sup>er</sup> janvier 1970.

Il n'y a donc plus lieu de rechercher l'usage, légal ou de fait, du bien avant le 1<sup>er</sup> janvier 1970. La nouvelle référence au 1<sup>er</sup> janvier 1970 présente un intérêt particulier, car il était nécessaire auparavant de rechercher l'usage d'habitation, notamment pour Paris dans les fichiers de 1945 conçus pour la distribution des cartes de ravitaillement, et auxquels seule l'administration avait accès. La possibilité de recourir par ailleurs aux déclarations établies lors de la révision foncière de 1970 et consultables par le demandeur ou son conseil dûment mandaté (notaires, avocats, géomètres-experts...) ne revêt pas un caractère prééminent et n'exclut pas pour autant d'autres moyens de preuve à la charge de ces derniers, tels que les baux, les actes de vente, les permis de construire... La référence à cette nouvelle date ainsi que l'abrogation du 2<sup>o</sup> du L. 631-7 ancien a entraîné la suppression du certificat administratif instauré par la loi n<sup>o</sup> 94-624 du 21 juillet 1994 (cf. § I.3.1 de la présente notice).

I.1.3.2. Les changements d'usage intervenus après le 1<sup>er</sup> janvier 1970 en vertu d'une autorisation subordonnée à compensation ou résultant d'une affectation temporaire à l'habitation

Si une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été donnée après le 1<sup>er</sup> janvier 1970, le local d'habitation ayant changé d'usage et le local ayant servi de compensation ont l'usage mentionné dans l'autorisation.

En effet, l'autorisation a pu être soumise à une compensation qui consiste, pour le demandeur, à rendre à l'habitation des locaux qui étaient affectés auparavant à un autre usage pour une surface au moins équivalente à celle qui a été transformée en local commercial ou professionnel. Dès lors, ces locaux apportés à l'habitation en compensation, entrent dans le champ des locaux d'habitation « protégés ».

Entrent également dans ce champ, les locaux qui, à la suite d'une affectation temporaire au logement (cf. § II.1.3), n'ont pas ou n'auront pas retrouvé leur affectation antérieure.

En fait, trois cas peuvent ainsi se présenter :

- local d'habitation en 1970 ayant fait l'objet d'un changement d'usage avec compensation. L'usage pour lequel il a été autorisé se substitue à celui de 1970 ;
- local autre qu'habitation en 1970 étant devenu habitation en servant de compensation. L'usage d'habitation se substitue à celui de 1970 ;
- local autre qu'habitation affecté temporairement à l'habitation et n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration de retour à l'usage initial, reste habitation. Cet usage se substitue donc à celui de 1970.

L'administration devra, à la demande d'un pétitionnaire ou de son conseil dûment mandaté (notaires, avocats, géomètres-experts...), rechercher si tel ou tel bien a pu faire l'objet, entre le 1<sup>er</sup> janvier 1970 et le 10 juin 2005, d'une autorisation avec compensation ou a servi de compensation ou a été affecté temporairement à l'habitation en vertu de l'ancien article L. 631-7-1.

Il est souligné que, si l'intervention de l'administration est nécessaire pour la période indiquée, elle n'a plus lieu d'être pour la recherche des autorisations délivrées au-delà du 10 juin 2005, celles-ci étant soumises à l'obligation de publicité (cf. § I.2.4.2).

Un local unique qui, à la date de référence est à usage mixte (une partie des mètres carrés à usage d'habitation et le reste à usage autre que d'habitation) est à considérer selon cette répartition, pour partie à usage d'habitation et pour partie à un autre usage.

##### I.1.3.3. Locaux construits après 1970

Pour les locaux construits après le 1<sup>er</sup> janvier 1970, l'usage est celui résultant du permis de construire.

Les locaux ayant, depuis cette date, fait l'objet de travaux avec pour effet d'en changer la destination, ont l'usage résultant du permis de construire obtenu ou de la déclaration préalable effectuée.

##### I.1.3.4. Un régime spécifique pour les locaux appartenant à une personne publique

L'article L. 631-7 du CCH dispense du régime d'autorisation, les locaux, affectés à un autre usage que l'habitation lors de leur cession, qui appartiennent à une personne publique et dont le produit de la vente est versé au profit du budget de l'Etat. Cette dispense qui revêt un caractère définitif a été instaurée par les mesures des lois de finances rectificatives pour 2003 (art. 81) et 2004 (art. 131) relatives aux locaux appartenant aux personnes publiques.

Ainsi, la cession de ces locaux n'est pas soumise au dispositif du L. 631-7. Il n'y a donc pas lieu de rechercher quelle était l'occupation à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1970.

## **I.2. Article L. 631-7-1**

### *I.2.1. Abrogation du régime temporaire*

Les dispositions antérieures permettant d'affecter à l'usage d'habitation, pour une durée maximale de treize ans, des locaux affectés à un autre usage, sont supprimées.

Il est cependant prévu, dans les mesures transitoires, la possibilité, pour les locaux concernés par ce régime temporaire, de retrouver leur usage antérieur, avant la fin du délai (cf. § II.1.3 de la présente notice).

### *I-2-2. Maintien de la compétence du préfet*

L'Etat, garant du droit au logement, reste compétent pour délivrer l'autorisation de changement d'usage, après avis du maire et du maire d'arrondissement, le cas échéant. Sa compétence est liée au contenu de l'arrêté qui devra s'appuyer sur des critères locaux visant à maintenir, dans chaque quartier, une répartition équilibrée entre habitat et activité, et entre les diverses formes d'habitat permettant d'accueillir des ménages de différents niveaux de revenus. Ces critères résulteront en conséquence du PLH ou de tout autre document de référence équivalent garantissant la diversité de l'habitat, dont le contenu comprend un diagnostic portant notamment sur le fonctionnement du marché local de l'habitat et de son éventuelle tension.

### *I.2.3. Une définition législative de la compensation*

La compensation consiste, pour le demandeur, à rendre à l'habitation des locaux dont l'usage est autre qu'habitation, pour une surface équivalente à celle qui va être transformée en un usage autre qu'habitation, ceci afin de ne pas perdre des mètres carrés de logement. Les annexes attachées au logement apporté en compensation sont comptées dans le calcul de la surface à compenser.

L'ordonnance instaure le mécanisme de la compensation qui est aujourd'hui principalement pratiqué à Paris, en lui conférant une portée juridique. En effet, une autorisation avec compensation lui donne un caractère réel, attaché au local et non à la personne.

L'autorisation ayant donné lieu à compensation est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier (cf. § I.2.4.2).

### *I.2.4. Maintien du caractère personnel de l'autorisation, assorti d'une exception*

Le principe du caractère personnel est maintenu. Cependant, la réforme introduit une exception lorsqu'il y a compensation.

Dorénavant, une distinction est faite selon qu'il y a ou non compensation.

#### *I.2.4.1. Caractère personnel*

L'autorisation est attachée à la personne qui l'a sollicitée. Elle devient caduque dès que cesse son activité et n'est transmissible à aucune autre personne, exerçant ou non la même activité, telle qu'un nouvel acquéreur du bien.

#### *I.2.4.2. Caractère réel*

L'autorisation est attachée au local concerné s'il y a compensation effective. En effet, l'objectif du régime étant de ne pas « perdre des mètres carrés » utilisés pour l'habitation, cet objectif est atteint de façon pérenne si un changement dans un sens est compensé par un autre en sens inverse. Dans ce cas, l'autorisation devient juridiquement un droit réel transmissible.

Les locaux offerts en compensation doivent être mentionnés dans l'autorisation qui doit faire l'objet des mesures de publicité adéquates par une inscription au fichier immobilier ou au livre foncier.

Cette formalité est faite par les soins du titulaire de l'autorisation, qui en assume les frais ; elle concerne à la fois l'immeuble dont le changement d'usage est autorisé et celui apporté en compensation. Le respect des règles de forme attachées à la publicité foncière implique l'établissement d'un acte authentique de dépôt par un notaire.

La publicité des autorisations subordonnées à une compensation est destinée à assurer la sécurité des transactions immobilières puisqu'elle permet de vérifier le caractère régulier de l'usage d'un bien et la pérennité de cet usage.

### *I.2.5. Prescription trentenaire écartée*

En application de l'article 2262 du code civil, l'action civile se prescrit par trente ans. Ainsi, l'action publique ne peut plus

être mise en œuvre à l'égard du contrevenant qui utilise depuis au moins trente ans, sans autorisation, les locaux à un usage autre que l'habitation. C'est en ce sens que la prescription en matière d'amende civile est extinctive. En revanche, la durée trentenaire de l'occupation ne permet pas au contrevenant d'acquiescer par prescription l'autorisation du changement d'usage d'un local. En effet, la personne occupant un local sans autorisation est en situation irrégulière pendant toute la durée de cette occupation, quelle que soit la date à laquelle celle-ci a débuté.

#### *1.2.6. Les modalités de délivrance des autorisations et conditions du régime des compensations définies par arrêté préfectoral*

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 631-7-1 conditionne l'entrée en vigueur du nouveau régime des changements d'usage.

Il fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et il détermine les règles de compensation. Compte tenu de la diversité des situations locales, cet arrêté pourra prévoir des dispositions adaptées à chaque commune concernée (cf. annexe I).

### **1.3. Article L. 631-7-2**

#### *1.3.1. Suppression du certificat administratif*

Le certificat administratif délivré par le préfet avait été institué par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994. Il permettait d'indiquer à toute personne qui le demandait si l'usage d'un local mentionné dans la demande était régulier ou non.

Ce régime de certificat a été supprimé dans le nouveau dispositif en raison notamment :

- de la suppression du régime d'autorisation des changements d'usage sur les locaux administratifs, professionnels, commerciaux ;
- de la référence de l'usage du bien au 1<sup>er</sup> janvier 1970 au lieu de 1945, les recherches à cette date étant plus aisées et surtout plus accessibles au demandeur et à ses conseils mandatés, tels que les notaires.

Cependant l'administration s'attachera à donner les réponses aux demandes qui lui seront faites telles que définies dans le paragraphe 1.1.3.2.

#### *1.3.2. Maintien de la dérogation spéciale en faveur des professions libérales dans une partie d'un local d'habitation*

Cet article reprend pour partie la rédaction du sixième alinéa du texte antérieur de l'article L. 631-7 qui permettait, sous certaines conditions, l'installation, dans une partie d'un local d'habitation, d'une activité professionnelle ne revêtant pas de caractère commercial, à la condition que ce local constitue la résidence du demandeur.

Il précise néanmoins que les conditions nécessaires à l'obtention d'une telle autorisation seront fixées dans l'arrêté prévu à l'article L. 631-7-1 et que l'habitation constitue la résidence principale du demandeur.

### **1.4. Article L. 631-7-3**

#### *1.4.1. Maintien de la dérogation de droit permettant l'exercice d'une activité y compris commerciale dans une partie d'un local d'habitation*

Cet article a pour but de préciser que le régime de l'autorisation de droit prévu dans cet article déroge non seulement aux dispositions générales de l'article L. 631-7 mais aussi au régime particulier de l'article L. 631-7-2.

Sont donc maintenues les dispositions de l'article L. 631-7-3 qui consistaient à permettre, dans une partie d'un local d'habitation, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, sans qu'il soit nécessaire de déposer une demande de changement d'usage, à la condition que ce local soit la résidence principale du demandeur et ne conduise à y recevoir ni clientèle ni marchandises.

Les règles de domiciliation des entreprises dans les locaux d'habitation prévues aux articles L. 123-10 et L. 123-11 du code de commerce, ne sont pas affectées par les dispositions de l'ordonnance.

### **1.5. Article L. 631-8**

#### *1.5.1. Les dispositions sur les stations balnéaires et thermales sont abrogées*

#### *1.5.2. Mesure nouvelle permettant la coordination avec le code de l'urbanisme*

Cet article dispose que pour les changements d'usage de locaux d'habitation faisant l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage. Cette disposition ressortant jusqu'à présent du seul code de l'urbanisme (art. R. 421-11 du code de l'urbanisme), il est apparu souhaitable, pour plus de lisibilité, de la rappeler également dans le CCH.

Par ailleurs, l'article L. 631-8 précise que les travaux soumis à permis ne pourront être exécutés qu'après obtention de l'autorisation au titre du L. 631-7. Cette disposition est reprise dans la section 4 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme qui prévoit un nouvel article L. 425-9 dans le code de l'urbanisme.

## **I.6. Article L. 631-9**

### *I.6.1. Disposition inchangée : extension possible à d'autres communes par arrêté*

Cet article, qui n'a pas été modifié par l'ordonnance, donne la possibilité de rendre le dispositif applicable à d'autres communes, sur tout ou partie de leur territoire, par décision de l'autorité administrative après avis du maire.

Il donne aujourd'hui la possibilité aux communes dont la population est inférieure à 200 000 habitants et qui n'ont plus à appliquer le dispositif, de pouvoir, à leur demande, y rentrer de nouveau.

La réglementation actuelle telle qu'elle résulte de l'article R. 631-5 du CCH prévoit que la décision d'extension du dispositif à d'autres communes est prise par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation après avis du maire et du préfet.

Un décret à paraître permettra aux préfets de prendre cet arrêté à la place du ministre.

Par ailleurs, il est demandé aux préfets de se rapprocher des communes pour lesquelles des arrêtés ministériels ont été pris dans les années 1960 et 1961, rendant applicables les dispositions du L. 631-7 (cf. annexe II), ceci afin de recueillir leur avis sur le maintien ou non du régime des changements d'usage. Ces arrêtés sont caducs en raison du manque de base légale.

## **I.7. Article L. 631-10**

### *I.7.1. Disposition inchangée*

Le régime du L. 631-7 reste non applicable dans les zones franches urbaines.

Par ailleurs, par référence à l'article L. 443-11 du CCH, il ne s'applique pas non plus aux bailleurs de logements HLM qui, dans les quartiers sensibles, connaissant des difficultés particulières, peuvent après accord du préfet louer à toute personne physique ou morale des locaux d'habitation à un autre usage ou mettre des locaux à la disposition d'une association. Cette procédure d'accord du préfet ne doit pas être confondue avec celle de l'autorisation prévue à l'article L. 631-7, laquelle demeure applicable lorsqu'un organisme HLM souhaite procéder à un changement d'usage d'un local en dehors des quartiers visés à l'article L. 443-11.

## **II. - AUTRES DISPOSITIONS**

### **II.1. Dispositions transitoires**

#### *II.1.1. Régularisations*

L'article 29-I de l'ordonnance prévoit une possibilité de régularisation pour les locaux d'habitation illégalement affectés à un autre usage depuis plus de 20 ans à la date d'entrée en vigueur de ladite ordonnance, soit le 10 juin 2005.

Cette régularisation n'est possible que sur demande d'autorisation intervenue avant le 1<sup>er</sup> juillet 2006. Cette dernière doit être accompagnée des justificatifs prouvant l'usage continu et non contesté durant une période minimale de 20 ans à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Les justificatifs sont de même nature que ceux cités au paragraphe I.1.3.1.

La continuité de l'usage est appréciée au regard de l'activité exercée. Il faut entendre par « activité exercée » celle de même nature, par exemple un cabinet d'avocat ou une étude de notaire, ou un cabinet médical, etc.

Peu importe que cette activité ait été exercée successivement par des personnes différentes avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance. Toutefois, c'est bien l'occupant se trouvant, à la date du 10 juin 2005, dans le local irrégulièrement transformé qui doit procéder à la demande de régularisation accompagnée des justificatifs prouvant l'usage continu du lieu durant au moins 20 ans à cette date. Il dispose d'un délai ne pouvant dépasser le 30 juin 2006 pour établir cette demande.

Cet usage ne doit avoir fait l'objet d'aucune contestation encore en cours émanant soit de l'administration, soit du syndicat de copropriété, ni d'aucune action en justice pendante.

A titre d'exemple, un refus d'autorisation intervenu depuis moins de 20 ans doit être considéré comme une contestation encore en cours.

L'autorisation délivrée en régularisation présente obligatoirement un caractère personnel et incessible, ce qui signifie qu'à la cessation de l'activité ou au départ de l'occupant ayant obtenu la régularisation le local devra revenir à l'habitation.

#### *II.1.2. Caractère réel des autorisations accordées avec compensations*

L'article 29-II de l'ordonnance prévoit une disposition qui conforte les autorisations assorties de compensation intervenues avant le 10 juin 2005, lesquelles revêtent, à compter de cette date, un caractère réel.

Afin de pallier la non-publication de ces autorisations au fichier immobilier, l'administration devra répondre aux demandes qui lui seront faites en vue d'apporter tous les éléments en sa possession justifiant de l'effectivité de la compensation.

#### *II.1.3. Suppression du régime d'autorisation temporaire (art. 29-III)*

Les dispositions antérieures instituées par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 permettant d'affecter à l'usage d'habitation,

pour une durée maximale de 13 ans, des locaux affectés régulièrement à un autre usage sont supprimées. Il est cependant prévu, afin de préserver les droits de ceux qui s'y sont soumis, que les locaux autres que d'habitation qui ont été temporairement affectés à l'habitation peuvent retrouver leur usage antérieur sur simple déclaration adressée au préfet avant l'expiration du délai mentionné dans la déclaration temporaire d'habitation. En l'absence de déclaration, le local reste à usage d'habitation et soumis aux dispositions du L. 631-7.

## II.2. Sanctions maintenues

L'ordonnance n'a pas modifié les sanctions encourues en cas de non-respect des dispositions de l'article L. 631-7, car la loi habilitant le Gouvernement à simplifier le droit par ordonnance ne le permettait pas. En conséquence, elles demeurent fixées par les articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH.

Cependant, il est envisagé de les renforcer dans le projet de loi ratifiant l'ordonnance, qui devrait être un article du projet de loi « Engagement national pour le logement » en cours d'examen au Parlement.

## III. - MODALITÉS D'ENTRÉE EN VIGUEUR DES NOUVELLES DISPOSITIONS

L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, publiée au *Journal officiel* du 9 juin 2005, est entrée en vigueur le 10 juin 2005. A cette date, les nouveaux articles L. 631-7 à L. 631-8 se sont substitués aux anciens articles du CCH portant le même numéro.

Cependant, l'application complète du nouveau régime d'autorisation de changements d'usage reste subordonnée à la publication, dans chaque département concerné, de l'arrêté préfectoral, mentionné à l'article L. 631-7-1, qui doit définir les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations.

### III.1. Dispositions applicables à compter du 10 juin 2005

#### III.1.1. *Champ d'application géographique*

Dans toutes les communes de plus de 10 000 habitants et de moins de 200 000 habitants, à l'exception de celles qui sont situées dans les départements 92, 93 et 94, les changements d'usage de locaux ne sont plus soumis, depuis le 10 juin 2005, à autorisation ou dérogation préfectorale au titre des articles L. 631-7 et suivants du CCH. Il en est de même dans les communes de moins de 10 000 habitants où les dispositions de l'article L. 631-7 avaient été rendues applicables par décision ministérielle sur tout ou partie de la commune en application de l'article L. 631-9 ; toutefois, ce dernier article n'ayant pas été abrogé, les nouvelles dispositions pourront toujours y être rendues applicables (*cf.* § I.6.1).

#### III.1.2. *Domaine d'application*

Dans toutes les communes, y compris celles où s'applique le nouveau régime, les changements d'usage des locaux à usage autre qu'habitation sont libres depuis le 10 juin 2005. (*cf.* § I.1.2.2).

Depuis cette même date, il convient, pour apprécier si un local est à usage d'habitation ou autre qu'habitation, d'appliquer la définition des locaux d'habitation mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 631-7 nouveau.

#### III.1.3. *Régime spécifique pour les locaux appartenant à l'Etat*

Ce régime était déjà entré en vigueur avant la publication de l'ordonnance (*cf.* § I.1.3.4).

#### III.1.4. *Autres dispositions*

Les modifications apportées à l'article L. 631-7-3 (*cf.* § I.4), l'abrogation des dispositions relatives aux stations balnéaires (ancien article L. 631-9 ; *cf.* § I.5.1), la suppression du certificat administratif (ancien article L. 631-7-2 ; *cf.* § I.3.1), les mesures de coordination avec le code de l'urbanisme (*cf.* § I.5.2) ainsi que les dispositions transitoires (*cf.* § II.1) sont entrées en vigueur le 10 juin 2005.

### III.2. Dispositions dont l'application est subordonnée à la publication de l'arrêté préfectoral

Les nouvelles dispositions relatives à la délivrance des autorisations ne seront applicables qu'à la date de publication de l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 631-7-1.

Ainsi, dans les communes où les changements d'usage des locaux d'habitation demeurent soumis à autorisation, le régime antérieur de délivrance de ces autorisations continue à s'appliquer jusqu'à la publication de cet arrêté, sous réserve toutefois des précisions figurant aux paragraphes III.1.2 à III.1.4 ci-dessus.

Il y a lieu en outre de considérer qu'une autorisation délivrée postérieurement au 10 juin 2005 dans les conditions du régime antérieur revêt un caractère réel dès lors qu'elle est subordonnée à une compensation et que cette compensation est effective.

## FICHE SUR LE CONTENU DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin prévoit aux articles 25 et 26 un arrêté préfectoral fixant les conditions dans lesquelles :

- sont délivrées les autorisations ;
- sont déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements ;
- sont fixées les conditions d'exercice d'une profession non commerciale dans la résidence principale du demandeur.

### Article 1<sup>er</sup>

Rappel du principe général : autorisation délivrée par le préfet, après avis du maire, selon les modalités définies dans l'arrêté qui fixe les conditions :

- de délivrance de l'autorisation ;
- de fixation des compensations ;
- d'exercice d'une profession non commerciale dans la résidence principale du demandeur.

### Article 2

Objectifs de protection :

- non-aggravation de la pénurie de logements ;
- répartition proportionnée entre habitations et activités de proximité ;
- respect de l'équilibre social de l'habitat.

### Article 3

Définition de la géographie sensible de la ville : liste des secteurs.

### Article 4

Définition des règles d'autorisation par secteur géographique.

Par exemple secteurs où :

- transformation interdite ;
- autorisation accordée avec compensation ;
- autorisation accordée sans compensation.

### Article 5

Les cas d'exonération de compensation liés à la nature de l'activité dans les secteurs où l'autorisation doit normalement être accordée avec compensation.

### Article 6

Conditions spécifiques pour les professionnels qui exercent dans leur local d'habitation (L. 631-7-2), par exemple, surface limitée de l'activité par rapport à la superficie totale de l'habitation, locaux non soumis éventuellement à compensation...

## ANNEXE II

LISTE DES COMMUNES AUXQUELLES ONT ÉTÉ RENDUES APPLICABLES LES DISPOSITIONS DU RÉGIME DES CHANGEMENTS D'USAGE

### *Aube*

Bar-sur-Aube, \* Saint-André-les-Vergers, Saint-Julien-les-Villas : arrêté du 4 mai 1961 (JO du 10 mai 1961).

### *Alpes-de-Haute-Provence*

\* Digne : arrêté du 4 mai 1961 (JO du 10 mai 1961).

### *Finistère*

Guilvinec, Kerlaz, \* Le Relecq-Kerhuon, \* Quimperlé : arrêté du 4 mai 1961 (JO du 10 mai 1961).

### *Jura*

Morez : arrêté du 4 mai 1961 (JO du 10 mai 1961).

*Landes*

Labouheyre, Peyrehorade : arrêté du 4 mai 1961 (*JO* du 10 mai 1961).

*Loiret*

Châteauneuf-sur-Loire : arrêté du 5 octobre 1960 (*JO* du 7 octobre 1960).

*Meurthe-et-Moselle*

Essey-lès-Nancy, Jarville, \* Laxou, Malzéville, Maxéville, \* Saint-Max, Tomblaine, \* Vandoeuvre, \* Villers-lès-Nancy : arrêté du 12 juin 1961 (*JO* du 18 juin 1961).

*Haut-Rhin*

Bollwiller, Buhl, Ensisheim, Ingersheim, Issenheim, Munster, Ostheim, Ribeauvillé, Rouffach, Sainte-Marie-aux-Mines, Soultz, Thann, Wintzenheim : arrêté du 4 mai 1961 (*JO* du 10 mai 1961).

*Vosges*

Charmes, Mirecourt, Neufchâteau, Rambervilliers : arrêté du 4 mai 1961 (*JO* du 10 mai 1961).

\* *Il est à noter que les villes mentionnées avec un astérisque ont dépassé depuis le seuil des 10 000 habitants.*

Mme Gratton (Christelle), ingénieure des TPE, chargée de la subdivision de Paris ;

M. Gorges (Guillaume), membre de la Fédération des associations de défense de l'habitat fluvial ;

M. Dourlent (Michel), président de la chambre nationale de la batellerie artisanale ;

M. Pariente (Jacques), représentant des chantiers navals ;

M. Houyvet (Jean), représentant les exploitants de bateaux de marchandises au Comité des armateurs fluviaux ;

M. Levavasseur (Eric), représentant des exploitants de bateaux à passagers au Comité des armateurs fluviaux.

Article 3

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Bacot (Marie-Anne), la commission sera présidée par M. Thomas-Bourgneuf (Gaston), directeur délégué du service navigation de la Seine ou par M. Mercenier (Emmanuel).

Article 4

La décision du 17 février 2006 relative à la composition de la commission de surveillance des bateaux à propulsion mécanique de Paris est abrogée.

Article 5

La présente décision sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère chargé des transports.

Pour le ministre et par délégation :  
*Le sous-directeur  
des transports maritimes et  
fluviaux,  
M. Jacquet*